



Resoconto intermedio di gestione al
30 settembre 2022



FABRICA IMMOBILIARE

27 ottobre 2022

Indice

1	PREMESSA	3
2	DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO	3
3	IL PATRIMONIO DEL FONDO	3
4	EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NEL TERZO TRIMESTRE 2022.....	4
5	ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA NEL MERCATO DI RIFERIMENTO.....	5
6	RIMBORSI PARZIALI.....	6
7	EVENTI RILEVANTI VERIFICATISI SUCCESSIVAMENTE ALLA CHIUSURA DEL TERZO TRIMESTRE 2022	6

1 PREMESSA

Il presente Resoconto intermedio di gestione, redatto ai sensi dell'articolo 154-ter, comma 5, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (TUF), persegue lo scopo di illustrare, conformemente alle previsioni dell'articolo 103, comma 3, del Regolamento Consob n. 11971 (Regolamento Emittenti), gli eventi di particolare importanza per il fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso Socrate (di seguito il "Fondo"), gestito da Fabbrica Immobiliare SGR S.p.A. (di seguito "Fabbrica" o la "SGR") verificatisi nel terzo trimestre dell'anno 2022.

Il documento è disponibile al pubblico presso la sede della SGR e presso il sito Internet del Fondo (www.fondosocrate.it) dove sono disponibili le altre informazioni rilevanti sulla società di gestione e sul Fondo.

2 DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

Il fondo "Socrate - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" è stato collocato presso il pubblico indistinto mediante un'offerta pubblica di sottoscrizione delle quote, avvenuta per il tramite delle reti bancarie del Gruppo Banca Monte dei Paschi di Siena, dal 2 ottobre 2006 al 2 settembre 2007. Il richiamo degli impegni è stato effettuato in data 26 settembre 2007. Il patrimonio è stato raccolto tra oltre 6.000 sottoscrittori per un totale di Euro 100 milioni ed un valore per singola quota pari a 500 euro.

La seguente tabella riporta i principali dati descrittivi del Fondo.

Denominazione del fondo	Socrate - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso
Banca Depositaria	State Street Bank International GmbH - Succursale Italia
Esperto Indipendente	RE Valuta S.p.A.
Società di Revisione	PRICEWATERHOUSE COOPERS S.p.A.
Specialist	Unione di banche italiane S.C.p.A.
Numero quote oggetto di quotazione	Nr. 258.078
Valore nominale unitario delle quote	Euro 500,000
Quotazione	Segmento MIV - Mercato degli <i>Investment Vehicles</i> di Borsa Italiana S.p.A.
ISIN	IT0004027071
Valore complessivo netto del Fondo (*)	Euro 99.922.110
Numero delle quote (*)	Nr. 237.461
Valore unitario delle quote (*)	Euro 420,794
Valore di mercato degli immobili e diritti reali immobiliari (*)	Euro 86.170.000
Valore di mercato della partecipazione in società immobiliari (*)	Euro 3.874.000

(*) dati al 30 giugno 2022

3 IL PATRIMONIO DEL FONDO

Di seguito l'elenco degli immobili di proprietà del fondo al 30 settembre 2022, con evidenza del valore al 30 giugno 2022.

Ubicazione		Anno di acquisto	Destinazione d'uso prevalente	Valutazione al 30 giugno 2022 (Euro)
Indirizzo	Comune			
Strada Santa Lucia	Medesano (PR)	2007	RSA	1.590.000
Via Scarlatti, 6	Perugia	2008	Uffici Pubblici	1.230.000
Via Scarlatti, 43	Perugia	2008	Uffici Pubblici	2.100.000
Via del Fosso, 2 Bis	Perugia	2008	Uffici Pubblici	3.070.000
Via dei Canestrai, 1	Codogno (LO)	2008	Caserma	2.310.000
Via Cassanese, 224	Segrate (MI)	2008	Uffici	2.020.000
Via Uruguay, 41-49	Padova	2008	Uffici	2.050.000
Via Longoni, 53-59-65	Roma	2008	Uffici Pubblici	16.600.000
Via Farini, 40	Roma	2008	Uffici Pubblici	15.200.000
Via Milano, 47	Genova	2010	Hotel/Commerciale	10.800.000
Strada del Lionetto, 6	Torino	2011	Uffici	5.700.000
Via Monte Grappa, 31	Treviglio (BG)	2011	Commerciale	23.500.000
Totale				86.170.000

Il portafoglio immobiliare del Fondo risulta prevalentemente locato, con contratti che prevedono un monte canoni annuo complessivo al 30 settembre 2022 pari a circa 5,5 milioni di Euro.

Di seguito è riportato un prospetto di sintesi dei dati relativi alla società immobiliare denominata Socrate Retail S.r.l., costituita dal Fondo per la gestione della galleria sita all'interno del centro commerciale di Treviglio.

Denominazione	Quota partecipazione	Prezzo di acquisto/constituzione (Euro)	Valutazione al 30 giugno 2022 (Euro)
Socrate Retail S.r.l.	100%	4.116.500	3.874.000

La liquidità del Fondo al 30 settembre 2022 è pari ad Euro 7.500.545 disponibile sui conti correnti.

Alla data del presente resoconto non ci sono finanziamenti attivi.

4 EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NEL TERZO TRIMESTRE 2022

Il 29 luglio 2022 si è tenuta l'Assemblea dei Partecipanti del Fondo Socrate. In tale sede sono state approvate la proroga straordinaria della durata del Fondo fino al 31 dicembre 2023 e le conseguenti modifiche del Regolamento di gestione del Fondo ai sensi dell'art. 31-novies del Decreto Legge 28 ottobre 2020, n. 137 (emanato nel contesto dell'emergenza epidemiologica da COVID-19). Successivamente si è tenuto il Consiglio di Amministrazione della SGR, che ha preso atto della delibera adottata dall'Assemblea e ha approvato le modifiche regolamentari connesse alla proroga straordinaria della durata del Fondo fino al 31 dicembre 2023 per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio.

Ad esito di tali passaggi, pertanto, il nuovo termine di durata del Fondo è fissato al 31 dicembre 2023.

L'obiettivo della SGR continua ad essere la dismissione degli asset alle migliori condizioni possibili in relazione alla situazione di mercato avendo come linee guida la trasparenza del processo di dismissione e la massimizzazione dei valori di vendita.

La SGR sta valutando ulteriori azioni e procedure per la dismissione del patrimonio residuo al fine di completare la fase di dismissione entro il nuovo termine di scadenza del Fondo.

Procede invece l'iter di analisi dell'immobile di Roma, via E. Longoni da parte dell'INPS a seguito della partecipazione nel mese di ottobre 2021 all'avviso di ricerca di un immobile da destinare a sede dell'istituto.

La gestione amministrativa e tecnica degli immobili, condotta anche in coordinamento con il *property e facility manager*, rimane sempre orientata:

- alle attività di valorizzazione e/o manutenzione straordinaria degli immobili in portafoglio, in vista della dismissione del portafoglio di pertinenza del Fondo;
- alla ricerca di conduttori per le porzioni sfitte degli immobili in portafoglio anche mediante l'ausilio di intermediari immobiliari; in particolare nel mese di luglio 2022 sono stati stipulati un contratto di locazione per un locale commerciale sito in Roma, via Farini con un operatore attivo nel settore dell'autonoleggio ed un contratto di affitto di ramo d'azienda per un locale commerciale presso la galleria del Centro Commerciale Treviglio con un operatore del settore dei casalinghi.
- alla rinegoziazione dei contratti di locazione in scadenza e/o regolarizzazione delle situazioni pendenti. Con riferimento all'immobile di Roma, via Longoni, il Fondo è tuttora impegnato nel processo di definizione dei contratti di locazione, anche se il processo ha subito un rallentamento a seguito della partecipazione al bando indetto dall'INPS di cui sopra.
- al monitoraggio dei pagamenti dei canoni di locazione da parte dei conduttori al fine di evidenziare i crediti scaduti ed il relativo *ageing*, e di attuare le necessarie azioni di recupero dei crediti vantati. Nel corso del terzo trimestre, l'ammontare dei crediti scaduti da più di 30 giorni è pari a circa 1,97 milioni di Euro, per la maggior parte riconducibile a crediti, oggetto di apposite azioni monitorie, nei confronti della Pubblica Amministrazione per indennità di occupazione. La restante morosità è dovuta a mancati incassi da parte di alcuni conduttori anche a causa dell'emergenza epidemiologica: la gestione di tali posizioni è stata affidata ad appositi studi legali.
- alle attività di verifica e regolarizzazione del patrimonio immobiliare, in vista delle future dismissioni.

5 ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA NEL MERCATO DI RIFERIMENTO

Quotazione in Borsa

Il Fondo Socrate ha avviato le negoziazioni in data 30 gennaio 2014 e, come da prassi di Borsa Italiana S.p.A. per l'inizio delle quotazioni di prodotti non soggetti ad un'offerta al mercato, il valore di riferimento iniziale è stato posto pari al NAV al 31 dicembre 2013, corrispondente ad Euro 512,838.

Nel corso del 2014, la quotazione ha gradualmente aggiornato i minimi arrivando a 219,00 euro (-57% di sconto) al 30 dicembre.

Nel corso del 2015, dopo un primo semestre in cui la quotazione si è mantenuta stabile, il primo trimestre ha fatto registrare un temporaneo incremento salvo evidenziare, negli ultimi mesi dell'anno, un graduale riallineamento verso i valori medi del semestre precedente.

Nel corso del 2016 le quotazioni, dopo un primo semestre di oscillazioni al ribasso, hanno evidenziato una ripresa, che si è mantenuta stabile fino alla fine dell'anno.

Nel 2017 le quotazioni hanno alternato fasi di ribasso e di ripresa, con una più marcata tendenza al rialzo nell'ultimo bimestre dell'anno.

Nel 2018 l'andamento delle quotazioni ha presentato un iniziale rialzo, con un picco a fine gennaio, per poi procedere con un graduale ribasso, che ha visto chiudere l'anno con una quotazione intorno ai Euro 250.

Nel 2019 le quotazioni hanno mostrato un andamento altalenante composto da più fasi di ripresa seguite da fasi di contrazione, fino al valore di Euro 227 per quota di fine anno.

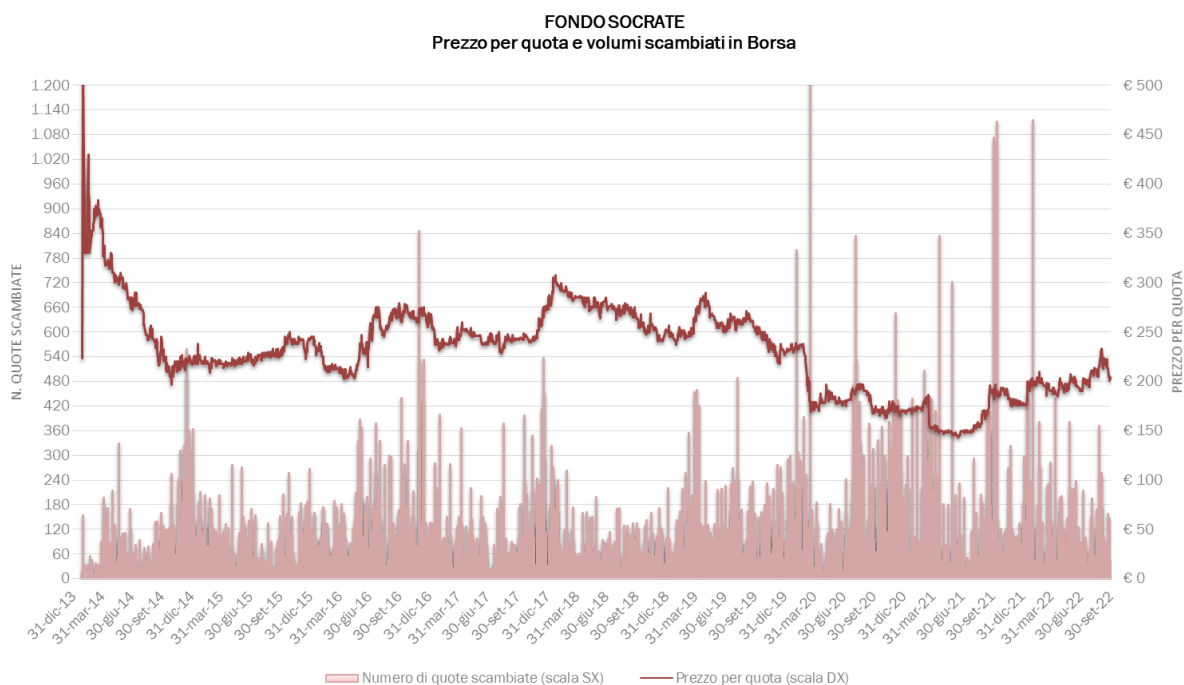
Nel 2020 il valore della quota ha subito gli effetti della crisi Covid-19 che ha determinato una forte flessione nel mese di febbraio, seguita da una contenuta ripresa nei mesi estivi e da un successivo ribasso fino al minimo di inizio novembre. A fine anno le quotazioni si attestano nell'intorno di Euro 175.

Il 2021 si è aperto con una ripresa del valore della quota, con un massimo di Euro 186,5 raggiunto in marzo ed un riposizionamento nell'intorno di Euro 153 a fine primo trimestre. Il primo semestre è proseguito con un'ulteriore contrazione, chiudendosi con valori nell'intorno di Euro 150. Il secondo semestre ha fatto

registrare una ripresa di valore prima moderata e poi, con l'approssimarsi della chiusura trimestrale, più marcata (con il massimo di Euro 195 a quota). È seguito un riposizionamento graduale con la chiusura del 2021 con valori nell'intorno di Euro 178 a quota.

Il primo semestre 2022 è iniziato con una netta ascesa del valore della quota, che raggiunge il suo massimo pari ad Euro 209,8 il 23 febbraio e successivamente oscilla attorno ad una media pari ad Euro 194,4. Il semestre si conclude con un valore della quota pari ad Euro 190,5, in aumento del 7,3% rispetto all'inizio del semestre (Euro 178). Nel terzo trimestre del 2022 il valore della quota continua ad oscillare attorno ad un valore medio pari ad Euro 208,5, in un intervallo piuttosto ridotto che va da un minimo di Euro 190,5 ad un massimo di Euro 233,5. Si evidenzia che la media di periodo del valore della quota risulta aumentata del 30% rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente.

I volumi giornalieri scambiati, con una media dall'avvio delle negoziazioni pari a 83 quote al giorno (per un controvalore medio di circa 18.680 euro), sono sostanzialmente in linea con quanto si osserva sul resto del mercato e sono segnaletici dell'illiquidità del mercato in cui si formano i prezzi.



6 EVENTI RILEVANTI VERIFICATISI SUCCESSIVAMENTE ALLA CHIUSURA DEL TERZO TRIMESTRE 2022

Non si segnalano eventi rilevanti successivi alla chiusura del trimestre in esame.

Per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato